

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFC062187

DGT: 03-10-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V4188/2016

**SUMARIO:**

**IRPF. Rendimientos de capital inmobiliario. Gastos deducibles. De inmuebles arrendados. Gastos necesarios para la obtención de rendimientos.** *Arrendamiento de la vivienda habitual y traslado a otra vivienda en alquiler.* Debido a su situación económica, una contribuyente se ve obligada a alquilar su vivienda habitual y trasladar su residencia a una vivienda alquilada, por la que abona un precio inferior al que percibe por alquilar su vivienda. Los rendimientos derivados del arrendamiento de la vivienda de su propiedad constituyen rendimientos del capital inmobiliario. No obstante, el precio que abona por el alquiler donde ha empezado a residir con posterioridad, no puede considerarse gasto deducible a efectos de determinar el rendimiento neto derivado del arrendamiento de su vivienda.

**PRECEPTOS:**

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 22 y 23.1.  
RD 439/2007 (Rgto IRPF), arts. 13 y 14.

**Descripción sucinta de los hechos:**

Debido a su situación económica, la consultante se ha visto obligada a alquilar su vivienda habitual y trasladar su residencia a una vivienda alquilada, por la que abona un precio inferior al que percibe por la vivienda de su propiedad.

**Cuestión planteada:**

Si el precio que abona por el alquiler podría ser considerado gasto deducible para la determinación del rendimiento neto de la vivienda de su propiedad.

**Contestación:**

Los rendimientos derivados del arrendamiento de la vivienda constituyen rendimientos del capital inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE del día 29), en adelante LIRPF.

En desarrollo del artículo 23.1 de la LIRPF, el artículo 13 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del día 31), dispone que "tendrán la consideración de gasto deducible para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario todos los gastos necesarios para su obtención.

En particular, se considerarán incluidos entre los gastos a que se refiere el párrafo anterior:

a) Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso o disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación.

A estos efectos, tendrán la consideración de gastos de reparación y conservación:

Los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones.

Los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros.

No serán deducibles por este concepto las cantidades destinadas a ampliación o mejora.

El importe total a deducir por los gastos previstos en este apartado a) no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.

El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes, sin que pueda exceder, conjuntamente con los gastos por estos mismos conceptos correspondientes a cada uno de estos años, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos en cada uno de los mismos, para cada bien o derecho.

b) Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador.

c) Las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales, tales como los de administración, vigilancia, portería o similares.

d) Los ocasionados por la formalización del arrendamiento, subarriendo, cesión o constitución de derechos y los de defensa de carácter jurídico relativos a los bienes, derechos o rendimientos.

e) Los saldos de dudoso cobro siempre que esta circunstancia quede suficientemente justificada. Se entenderá cumplido este requisito:

1.º Cuando el deudor se halle en situación de concurso.

2.º Cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo hubiesen transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito.

Cuando un saldo dudoso fuese cobrado posteriormente a su deducción, se computará como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro.

f) El importe de las primas de contratos de seguro, bien sean de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga, sobre los bienes o derechos productores de los rendimientos.

g) Las cantidades destinadas a servicios o suministros.

h) Las cantidades destinadas a la amortización en las condiciones establecidas en el artículo siguiente de este Reglamento.”

Respecto a la amortización, el artículo 14 del Reglamento del Impuesto establece lo siguiente:

“1. Para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, tendrán la consideración de gasto deducible las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

(...).”

De acuerdo con el mencionado precepto, el importe que la consultante abona por el alquiler de la vivienda a la que ha trasladado su residencia, no se puede considerar como gasto necesario a los efectos de su deducibilidad para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario derivado del alquiler de la vivienda de su propiedad.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.